AYUNTAMIENTOS

NOBLEJAS

Anuncio del Ayuntamiento de Noblejas, de fecha 23 de julio de 2009, mediante el que se publica acuerdo de aprobación definitiva de la Alternativa Técnica del P.A.U. del sector industrial Parque Tecnológico Lineal y de adjudicación de su ejecución a Industrializaciones Estratégicas, S.A.

A los efectos prevenidos en el artículo 124.2 del vigente TRLOTAU, aprobado por Decreto Legislativo 1 de 2004, el PAU que nos ocupa se ha presentado, con fecha 15 de julio de 2009, en la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.

Por otra parte, con fecha 26 de febrero de 2009, para dar cumplimiento al artículo 110.3.d) del TRLOTAU y a la condición

a la que quedó sujeta la eficacia de la adjudicación, Industrializaciones Estratégicas, S.A. presentó aval bancario por importe de 2.927.749,30 euros, equivalente al 7 por 100 del coste de las obras de urbanización.

En consecuencia, mediante el presente anuncio y de conformidad con lo previsto tanto en los artículos 42.2 y 122.7 del citado TRLOTAU, como en el 157.1 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, y en la vigente redacción del artículo 70.2 de la Ley 7 de 1985, reguladora de las Bases de Régimen Local, vengo a:

Primero.- Publicar el acuerdo aprobatorio adoptado por el Ayuntamiento Pleno, en su sesión de 18 de julio de 2008, cuyo tenor es el siguiente:

2.- Aprobación definitiva del PAU del Parque Tecnológico Lineal.

Atendiendo al dictamen favorable de la C. Informativa Permanente número 1, en base al informe técnico-jurídico con propuesta de aprobación definitiva de la alternativa técnica del PAU del Parque Tecnológico Lineal, compuesta por Plan Parcial de Mejora y anteproyecto de urbanización y de adjudicación de su ejecución a Industrializaciones Estratégicas, S.A., así como la resolución de las alegaciones presentados durante el trámite de exposición al público, suscrito por el Sr. Gerente de Urbanismo, el Director de Infraestructuras, y el funcionario que suscribe.

Atendiendo al resultado de la votación el Sr. Alcalde-Presidente, declara aprobado, por la mayoría absoluta del Pleno de la corporación el informe técnico-jurídico con propuesta de aprobación definitiva de la alternativa técnica del PAU del Parque Tecnológico Lineal, compuesta por Plan Parcial de Mejora y anteproyecto de urbanización y de adjudicación de su ejecución a Industrializaciones Estratégicas, S.A., así como la resolución de las alegaciones presentados durante el trámite de exposición al público, anteriormente precitado y que en resumen es lo siguiente:

1.- Resolver las alegaciones presentadas, de conformidad con la fundamentación y propuestas que figuran en el apartado IV del Informe Técnico-Jurídico. Es decir, estimándolas todas en lo que se refiere a la elección de la forma de hacer efectivos los gastos de urbanización y desestimándolas en sus restantes pretensiones; salvo la de Alcoa Transformación de Productos, S.L., que se acepta.

2.- Aprobar definitivamente la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) del sector industrial «Parque Tecnológico Lineal» de Noblejas, compuesta por Plan Parcial de Mejora y Anteproyecto de Urbanización, redactados por el Ingeniero de Caminos Valentín Álvarez Méndez en febrero de 2008, señalando expresamente que:

a) Las obras de urbanización no podrán dar comienzo hasta la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación.

b) De conformidad con el informe de la Demarcación de Carreteras del Estado de fecha 30 de mayo de 2008, no se podrá ejecutar la glorieta de acceso en la N-400 hasta que la Autovía A-40 a su paso por esta localidad esté finalizada y abierta al uso público, sin que ello dé lugar a reclamación económica alguna, independientemente de cuál sea la fecha de puesta en servicio de la citada autovía.

3.- Adjudicar la ejecución del PAU a Industrializaciones Estratégicas, S.A., haciendo constar que la eficacia de esta adjudicación queda condicionada a la constitución de la garantía prevista en el artículo 110.3.d) del TRLOTAU.

4.- Ordenar la incoación de expediente para la obtención por expropiación de la finca de Alcoa Transformación de Productos, S.L.

5.- Ordenar, asimismo, la notificación de este Acuerdo a los interesados, acompañando a los alegantes copia del informe técnico-jurídico en el que se fundamenta la decisión y de la contestación a sus alegaciones que ha presentado el urbanizador.

6.- Remitir el PAU al Registro de Programas de Actuación Urbanizadora, una vez que se haya constituido la garantía mencionada en el número tres de la presente resolución.

7.- Tras la presentación del PAU en el Registro mencionado en el apartado anterior, conforme a lo dispuesto en el artículo 42.2 del TRLOTAU y 157.1 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, aprobado por Decreto 248 de 2004:

Publicar este acuerdo íntegramente en el «Diario Oficial de Castilla-La Mancha».

Publicar igualmente el acuerdo y las normas urbanísticas del Plan Parcial en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo.

Segundo.- Publicar íntegramente las normas urbanísticas del Plan Parcial que incluye la Alternativa Técnica aprobada. Tales normas son las siguientes:

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR PARQUE
TECNOLOGICO LINEAL DE NOBLEJAS
NORMAS URBANISTICAS**

Capítulo 1.- Generalidades y terminología de conceptos

1.1.- Objeto.

El presente documento tiene por objeto definir las normas urbanísticas que se establecen en el artículo 61 del RPLOTAU. En este sentido las presentes normas deben regular las determinaciones de la ordenación detallada (OD) de su ámbito, incluyendo como mínimo todos los aspectos referidos en el artículo 46.1 y 4 del citado Reglamento. En este sentido el artículo 46.1 establece que:

1. En el suelo urbano consolidado (SUC) previsto en el artículo 105.2 de este Reglamento, el coeficiente unitario de edificabilidad medido en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo, las determinaciones de la altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante, fondo edificable, parcela mínima edificable, porcentajes de ocupación de parcela, alineaciones y rasantes, retranqueos, los usos mayoritarios, compatibles y prohibidos, tipología y morfología edificatoria y demás elementos de ordenación que definan las condiciones para la inmediata edificación del suelo.

De igual forma en el punto 4 del artículo 4 del citado Reglamento se define el resto de determinaciones que deben tener las presentes normas urbanísticas:

En el suelo urbano no consolidado (SUNC) incluido en unidades de actuación urbanizadora (UA), previsto en el artículo 105.3.B) de este Reglamento, como mínimo los siguientes extremos:

a) La superficie de las unidades de actuación urbanizadora (UA), indicando, en su caso, los sistemas generales (SG) a ellas adscritos.

b) Los usos globales y compatibles a implantar, así como las previsiones relativas al destino de parte de las viviendas a un régimen de protección pública.

c) La definición de la intensidad edificatoria y densidad residencial máximas.

d) La magnitud y las características de las reservas dotacionales precisas para la ejecución racional y coherente de éstas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de este Reglamento, así como la conexión con la red de comunicaciones existente.

e) El cálculo del aprovechamiento tipo (AT) del área de reparto (AR) en la que se encuentre incluida la unidad o unidades de actuación urbanizadora (UA).

Se indica, por último que en el presente Plan Parcial no es necesario formular Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) por no existir en el sector ningún bien merecedor de protección, aquél deberá redactarse en los términos previstos en los artículos 67 y concordantes de este Reglamento.

1.2.- Definiciones generales.

A los efectos de estas Normas Urbanísticas, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrá el significado que se expresa en los puntos siguientes:

Solar: Es la parcela de suelo urbano, tal como éste queda definido en la disposición preliminar del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), dotada con los servicios que determine la ordenación territorial y urbanística, y como mínimo debe contar con acceso por vía pavimentada, acceso peatonal con encintado de acera y alumbrado público, suministro de agua potable y energía eléctrica, y evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con capacidad suficiente.

Alineaciones oficiales: Son las líneas que se definen como tales en el presente Plan Parcial en el correspondiente plano de alineaciones. Pueden ser alineaciones exteriores y alineaciones interiores.

Alineaciones exteriores: Son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.

Alineaciones interiores: Son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior.

Parcela edificable: Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

Retranqueo: Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada. Se podrá fijar también a los restantes linderos de la parcela.

Rasantes: Son perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidos en los documentos oficiales vigentes. Las rasantes actuales son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

Líneas de edificación: Es la que delimita la superficie ocupada en planta baja.

Altura de la edificación: Es la distancia vertical desde la rasante oficial o del terreno, en su caso, hasta la cara inferior del forjado de la última planta en su intersección con la fachada.

Altura de pisos o plantas: Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Altura libre de pisos o plantas: Es la distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento del piso totalmente terminado.

Superficie ocupada: Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso la subterránea y cuerpos volados cerrados.

Construcciones en espacios libres: Las construcciones subterráneas debajo de los espacios libres se considerarán a efectos de estas Normas Urbanísticas, excluidos de la superficie ocupada.

Superficie edificada: Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta.

Superficie máxima construible: Se fijarán en relación entre la superficie ocupada y la de la parcela edificable por encima de la rasante del terreno.

Superficie total edificada: Es la suma de cada una de las plantas del edificio medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y los ejes de las medianerías, en su caso. Si no se especifica lo contrario, siempre se entenderá como superficie edificada la realizada sobre la rasante.

Los cuerpos volados, balcones, o terrazas que queden cubiertos por otros objetos análogos o por tejadillos o cobertizos, formarán parte de la superficie total construida, contabilizándose en su totalidad si se encuentran cerrados y al 50 por 100 en el resto de los casos. No computarán a tales efectos las construcciones bajo rasante.

Espacios libres: Es la parte de la parcela excluida la superficie ocupada.

Patio de manzana: Es el espacio libre definido por las alineaciones oficiales interiores.

Patio de parcela: Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable.

Pieza o habitación habitable: Se entiende por pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos y tenderos.

Planta baja: Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno, o por encima de esta rasante.

- **Sótano:** Se entiende por sótano la totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

- **Semisótano:** Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

- **Edificio exento:** Es aquél que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios libres.

- **Usos permitidos:** Son los que se consideran en las distintas zonas que se señalan en el presente Plan Parcial.

- **Usos prohibidos:** Son aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas que se señalen en el presente Plan.

1.3.- Clasificación de usos.

1.3.1.- A los efectos de estas Normas Urbanísticas, los usos se calificarán en los de acuerdo con el apartado 4.2 de las vigentes

NNSS, correspondiente con las condiciones generales de uso, que los divide en dos:

- Espacios edificables.
- Espacios no edificables.

En el caso primero los espacios edificables podrán ser destinados a los siguientes usos:

- a) Residencial.
- b) Industrial.
- c) Servicios Terciarios.
- d) Dotacional.

En el caso segundo los espacios no edificables podrán ser utilizados para los siguientes usos:

- a) Dotación para el transporte y las comunicaciones.
- b) Dotación de parques y jardines públicos.
- c) Dotación de servicios infraestructurales.

1.3.2.- Cuando una actividad comprenda varios de los usos señalados en el punto anterior y siempre que fueren compatibles entre sí, cada uno de ellos deberán cumplir las condiciones específicas en cada uso.

Capítulo 2.- Normas de uso

Las determinaciones específicas de cada uno de los usos descritos en el presente Plan Parcial, se regirán específicamente por las normas generales de uso de las Normas Subsidiarias Municipales de Noblejas en el apartado 4.2 de las mismas. En el apartado 4.2.2 de dichas NNSS se establece el uso industrial. En el citado apartado se clasifican los usos industriales de acuerdo con su capacidad de asociarse al uso residencial, en los siguientes tipos:

- a) Compatibles con el uso residencial.
- b) Molestas para el uso residencial.
- c) Incompatibles con el uso residencial.

Asimismo en el citado apartado se establecen las siguientes condiciones para el uso industrial:

Las instalaciones industriales cumplirán las disposiciones vigentes sobre la actividad que desarrollen.

Los locales de oficinas cumplirán las condiciones de los locales vivideros.

Se dispondrá de aseos independientes para ambos sexos a razón de un retrete, un lavabo y una ducha por cada 20 obreros o su fracción. Se dispondrá, así mismo, de un cuarto vestuario con taquillas personales.

Aparcamiento. Se preverá dentro de la parcela edificable una plaza de aparcamiento por cada 200 m² construidos, según el artículo 22, apartado 5-2 del Reglamento de la LOTAU.

Capítulo 3.- Normas Generales de Urbanización.

3.1.- Red viaria.

El trazado de la red viaria se ha vertebrado mediante viales que garantizan la correcta y fluida circulación de los vehículos que acceden al polígono industrial. Como se ha comentado en apartados anteriores, el acceso principal al polígono se realizará desde la futura autovía de Castilla-La Mancha mediante el correspondiente enlace. Desde este enlace y mediante un recorrido de 1,8 kilómetros, se accede a una glorieta, de 70 metros de diámetro exterior, situada en el p.k. 53,5 de la carretera N-400 y que continúa, ya en el interior del polígono, con un vial principal de 58 metros de anchura en su primer tramo y de 50 m en el resto.

La disposición de estos viales permite el acceso a la futura ampliación del municipio de Noblejas desde la carretera N-400. Del mismo modo, se han dispuesto otros dos viales que posibilitan el acceso al polígono industrial desde el propio municipio.

Para la distribución del tráfico y el acceso a las parcelas, a partir de los viales principales de 50 metros y 25 metros, se han previsto viales de 21 metros de anchura total.

Con el objeto de facilitar un tráfico fluido, los distintos viales se han conectado mediante la disposición de glorietas de distintos diámetros (70, 60 y 50 m de diámetro exterior) dependiendo del tipo de viales que acceden a ellas y disponiendo de radios exteriores de enlace para la entrada y salida de las glorietas superiores a 15 m. Por lo tanto, esta estructura viaria permite, mediante la disposición de dos viales de acceso, la intercomunicación entre el núcleo urbano de Noblejas y el futuro polígono industrial, así como el acceso a la zona de expansión del municipio, situada la norte del ámbito de

actuación, a través del vial principal descrito anteriormente. Por otro lado, se consigue una distribución y ordenación del tráfico rodado que acceda al polígono industrial.

Las secciones de la red viaria están compuestas de cinco elementos: calzada, acera, zona peatonal, medianas y aparcamientos en superficie a uno o ambos lados de la calzada, como muestran los planos de Ordenación Viaria y Secciones Tipo del Documento Planos.

El número de plazas previsto para esta ubicación asciende a 6.756 unidades. Estas plazas se detallan en el plano correspondiente, habiéndose previsto y marcado los espacios reservados para tal fin dentro del viario detallado. En este sentido se dan las cifras:

6.496 plazas de aparcamiento en batería, con 4,50 x 2,40 metros de dimensión.

123 plazas de aparcamiento en línea, con 2,40 x 4,50 metros de dimensión.

137 plazas de aparcamiento para minusválidos en línea, con 4,50 x 6,20 metros de dimensión.

Tal dotación cumple con las determinaciones del Reglamento de la LOTAU y con el vigente Código de Accesibilidad.

El resto de las características de la urbanización serán las que se detallan a continuación.

3.1.1.- Calzada.

Se han considerado categorías de tráfico T1, T2, T31, T32 en función del número de vehículos previstos para cada uno de los viales:

Tráfico T1: Carretera N-400, vial principal entre la glorieta de la N-400 y la glorieta 3, y las glorietas 2 y 3.

Tráfico T2: Glorietas 7 y 8, vial principal entre las glorietas 3 y 8, vial 7 entre las glorietas 8 y 11 y entre las glorietas 12 y 7.

Tráfico T31: Resto del vial 7 (entre las glorietas 11-13-14 y 12), viales 1, 2, 3, 4, 5, 8 y 9, glorietas 4 y 5.

Tráfico T32: Viales 6, 10 y 11, glorieta 6 y todas las vías de servicio del vial principal.

A partir de los datos expuestos en los apartados anteriores y de acuerdo con la norma 6.1-IC «Secciones de Firmes» del Ministerio de Fomento y teniendo en cuenta la disponibilidad de los materiales, se han escogido las secciones de firme más idóneas para cada caso.

Calzadas con tráfico tipo T1: se ha elegido la sección 121 cuya composición es la siguiente:

- 30 cm. de MBC que se distribuye de la siguiente forma:
- Capa de rodadura: 6 cm. de MBC tipo D-20.
- Capa intermedia: 9 cm. de MBC tipo S-25.
- Capa de base: 15 cm. de MBC tipo G-25.
- 25 cm. de Zahorra Artificial.

Calzadas con tráfico tipo T2: se ha elegido la sección 221 cuya composición es la siguiente:

- 25 cm. de MBC que se distribuye de la siguiente forma:
- Capa de rodadura: 6 cm. de MBC tipo D-20.
- Capa intermedia: 6 cm. de MBC tipo S-25.
- Capa de base: 13 cm. de MBC tipo G-25.
- 25 cm. de Zahorra Artificial.

Calzadas con tráfico tipo T31: se ha elegido la sección 3121 cuya composición es la siguiente:

- 16 cm. de MBC que se distribuye de la siguiente forma:
- Capa de rodadura: 5 cm. de MBC tipo D-12.
- Capa intermedia: 5 cm. de MBC tipo S-12.
- Capa de base: 6 cm. de MBC tipo G-20.
- 40 cm. de Zahorra Artificial.

Calzadas con tráfico tipo T32: se ha elegido la sección 3221 cuya composición es la siguiente:

- 15 cm. de MBC que se distribuye de la siguiente forma:
- Capa de rodadura: 6 cm. de MBC tipo D-20.
- Capa intermedia: 9 cm. de MBC tipo S-25.
- 35 cm. de Zahorra Artificial.

Aparcamientos: En aparcamientos se asimila una vía de tráfico T42 sobre explanada E2, por lo que se elige la sección 4221 cuya composición es la siguiente:

- 5 cm. de MBC con capa de rodadura formada por mezcla tipo D-20.
- 25 cm. de Zahorra Artificial.

La separación entre calzada y acera se realiza mediante bordillo prefabricado de hormigón.

La pendiente transversal de la calzada será del 2 por 100, y la del aparcamiento será en prolongación de la calzada.

Las densidades a obtener en la compactación, serán las especificadas en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para obras de carreteras y puentes para tráfico de pequeña densidad.

3.1.2.- Aceras.

El Pavimento de las aceras ha de ser antideslizante y sin relieves diferente a los propios del gravado de las piezas. Ha de variar su textura y color en las esquinas y en las zonas del itinerario donde se ubique el mobiliario urbano. Se utilizará una textura lisa para el espacio libre peatonal y una rugosa para los espacios libres de obstáculos.

Estarán constituidas, al menos, por:

Sub base de Zahorra Artificial de espesor mínimo de quince (15) cm.

Base de hormigón tipo HM-20 de espesor mínimo de diez (10) cm.

Loseta hidráulica, de calidad no inferior a la denominada de «cuatro pastillas» habitual en la zona, asentada y rejuntada con mortero de cemento con dosificaciones respectivas por metro cubico (m3) no inferiores a 400 y 600 Kg. de cemento.

Estará limitada por bordillos que tendrán las siguientes características:

Elevado para la separación de la calzada.

Rasante para la separación de las zonas ajardinadas.

Por excepción, cuando el límite de la acera sea la valla de cerramiento de una parcela, se admite la no colocación de este bordillo si la valla está ya construida. No podrán instalarse ningún obstáculo en el espacio de las aceras comprendido dentro del paso de viandantes.

Los alcorques situados en las aceras estarán cubiertos con rejillas y otros elementos enrasados con el pavimento circundante: Las aberturas tendrán una dimensión que permite la inscripción de un círculo de 2 cm de diámetro como máximo.

3.1.3.- Bordillos.

Serán de hormigón de resistencia característica no inferior a 200 Kg./cm². cortado en piezas no inferiores a cuarenta (40) centímetros de longitud.

La colocación se hará sobre solera de hormigón tipo HM-20, de espesor mínimo no inferior a diez (10) cm, se asentará y rejuntará con mortero de cemento de dosificaciones respectivas por m3 no inferiores a 400 y 600 Kg. de cemento, se llagueará el mortero en las juntas.

3.1.4.- Cruces.

Las cruces de servicios bajo el pavimento se protegerán con una solera de 20 cm de hormigón HM-20 bajo el pavimento. Cuando el cruce se realice con posterioridad al pavimento el corte de la zanja en éste será vertical, realizándose la reposición del mismo con los medios necesarios para dejarlo en las condiciones resistentes previas a la apertura de la zanja.

3.2.- Red de saneamiento.

La red de saneamiento, que se detalla en el plano correspondiente, comunicará con la depuradora a ubicar en el extremo noroeste del sector, y que contará con las características citadas en el apartado de esta memoria. La red de saneamiento prevista en el presente documento es separativa, disponiendo de una red independiente de pluviales en el sector, incorporando las siguientes recomendaciones de carácter ambiental:

La red de saneamiento deberá ser separativa entre pluviales y residuales.

No se vierte directamente aguas residuales al arroyo, disponiéndose en el sector de una depuradora al efecto.

Se ha previsto un sistema de depuración adecuado a los usos industriales previstos.

Se ha optado por un sistema de saneamiento separativo de aguas pluviales y fecales para la evacuación de las aguas residuales generadas por el futuro polígono industrial. Las aguas fecales se conducirán hasta la Estación Depuradora de Aguas Residuales dispuesta en el extremo noroeste del sector. Las aguas residuales, una vez depuradas, se almacenarán en una balsa para su posterior

reutilización en el riego de las zonas verdes. El desagüe de esta balsa se conducirá, a través de la red de pluviales, al Arroyo del Berrallo.

Tal y como se detalla en la memoria del presente Plan Parcial se ha diseñado la red de saneamiento de aguas fecales de tal forma que recoge el agua residual procedente de las distintas parcelas, las conduce hasta la estación depuradora de aguas residuales (EDAR) y una vez depuradas, se almacenan en una balsa para su posterior reutilización en el riego de las zonas verdes.

Se dispondrán pozos de registro en cambios de dirección y cambios de sección, además de cada 50 m., ejecutándose las acometidas, preferiblemente, a estos pozos de registro. Los pozos de registro serán prefabricados de hormigón y con tapa de registro de fundición dúctil acerrojada con dispositivo antirrobo, 40 tn, norma UNE EN-124 y la solera y el fondo de cuna se ejecutarán con hormigón HM-20.

En aquellos ramales que sea necesario, se dispondrán cámaras de descarga en las cabezales de los mismos. Las cámaras de descarga se construirán en hormigón HM-20 y con tapa de fundición dúctil, 40 tn., norma UNE EN-124.

Los materiales empleados serán PVC liso, diámetro 200 mm, K = 8 kN/m² para acometidas y PEAD doble pared, corrugado exterior y liso interior, para los diámetros 315-400-500 mm, K = 8 kN/m².

El relleno de la zanja se realizará con arena hasta 30 cm por encima de la clave del tubo y el resto con suelo adecuado o zahorra natural.

Las acometidas serán estancas y se ejecutarán directamente a pozos de registro. En caso de no ser posible la acometida directa a pozo, éstas se realizarán con piezas tipo CLIP.

En la memoria del presente plan parcial se detalla la solución de la estación depuradora que se debe adoptar para el tratamiento del agua residual. Según las características del vertido se propone como solución al tratamiento del mismo un proceso formado por un Pretratamiento de desbaste, desarenado y desengrasado, seguido de un tratamiento de Aireación Prolongada. Finalmente se realizará un tratamiento terciario para la reutilización de las aguas depuradas en el riego de zonas verdes.

Para las aguas pluviales la solución que se ha considerado, tal y como se detalla en la memoria del presente Plan Parcial, ha sido la de conducir las aguas pluviales a través del polígono hacia el noroeste del ámbito mediante colectores de diferentes diámetros para, finalmente, desaguar en un estanque de regulación de tormentas de tal forma que se viertan las aguas al Arroyo del Berrallo de una forma controlada.

Los materiales empleados son PEAD doble pared, corrugado exterior y liso interior, K = 8 kN/m², para las tuberías de diámetros 400-500-630 y 800 mm y hormigón armado, clase C-90 según UNE 127.010, para las tuberías de diámetros superiores a 1000 mm.

Se dispondrán pozos de registro en cambios de dirección y cambios de sección, además de cada 50 m., ejecutándose las acometidas, preferiblemente, a estos pozos de registro. Los pozos de registro serán prefabricados de hormigón y con tapa de registro de fundición dúctil acerrojada con dispositivo antirrobo, 40 tn, norma UNE EN-124 y la solera y el fondo de cuna se ejecutarán con hormigón HM-20.

El relleno de la zanja se realizará con arena hasta 30 cm por encima de la clave del tubo y el resto con suelo adecuado o zahorra natural.

Los imbornales se ejecutarán en hormigón HM-20, con dimensiones 40x40x70 cm. siendo la tapa del imbornal de fundición dúctil, cumpliendo la normativa UNE EN-124, con marco reforzado.

Las acometidas serán estancas y se ejecutarán directamente a pozos de registro. En caso de no ser posible la acometida directa a pozo, éstas se realizarán con piezas tipo CLIP. El resto de los elementos de la red tendrán las siguientes características:

3.2.1.- Cámaras de descarga y pozos de bombeo.

Las cámaras de descarga se construirán en las cabezas de los diferentes ramales, adosadas a un pozo de registro, con las siguientes calidades mínimas:

Solera de hormigón de veinte (20) cm de espesor mínimo.

Muros de ladrillo de un pie enlucidos interiormente con mortero de cemento.

Tapas de hormigón armado o fundición.

3.2.2.- Pozos de registro.

Se construirán a distancias mínimas de cincuenta (50) metros y en todos los cambios de pendiente o dirección, así como en los puntos de confluencia de dos o más ramales, con las siguientes calidades mínimas:

Solera de hormigón de veinte (20) centímetros de espesor mínimo.

Muros de ladrillo de un pie bruñidos interiormente con mortero de cemento o prefabricados de hormigón.

Tapa de fundición que será del tipo reforzado en calzada y normal en aceras.

Diámetro interior de un metro.

3.2.3.- Sumideros.

Se colocarán a distancias de cincuenta (50) metros, a ambos lados de la calzada y en todos los cruces o cambios de dirección. Se construirán con las siguientes calidades mínimas:

Solera de hormigón de diez (10) centímetros de espesor mínimo.

Muros de ladrillo macizo bruñidos interiormente con mortero de cemento.

Rejilla de fundición.

Se construirá un arenero y la comunicación con el tubo que vierte al alcantarillado se hará mediante sifón.

3.2.4.- Acometidas.

Las acometidas generales de las parcelas, se harán a pozo de registro preferentemente, si se realiza en un punto donde no lo hay, se tendrá que construir una acometida especial directamente al tubo existente.

3.3.- Red de abastecimiento de agua.

El suministro de agua potable se realizará desde la conducción principal existente de 700 mm de diámetro, que cruza el polígono de noreste a suroeste por su parte central y que garantiza una presión de suministro de 5 - 6 kp/cm². En la actualidad la gestión del agua se realiza con la Mancomunidad del Río Algodor, y la compañía encargada del mantenimiento del suministro es la empresa Aqualia.

Se propone un único enganche a esta conducción a su entrada en el polígono, que alimentará a un depósito con capacidad de regulación mínima de 12 horas. Desde el depósito parten las arterias principales, que discurren bajo el vial que vertebra el polígono, y que alimentan a las distintas mallas dispuestas siguiendo las alineaciones marcadas por los viales.

La red comienza con una arteria principal de 400 mm de diámetro nominal que parte del depósito de regulación. De esta conducción parten las arterias secundarias de 300 mm de diámetro nominal que alimentan a las distintas mallas. Se dispondrán ventosas en puntos altos y desagües en puntos bajos hacia la red de saneamiento para su completo vaciado. Se dispondrán válvulas de compuerta con cierre elástico en los cruces para independizar cada uno de los tramos.

Se dispondrán bocas de riego cada 50 m. en cada una de las aceras para el mantenimiento de los viales.

Toda la red discurre bajo aceras y aparcamientos, situando las llaves de corte en lugares adecuados para poder interrumpir el servicio en caso de avería y seguir suministrando los ramales siempre por un recorrido alternativo del agua.

La disposición en mallas garantiza un equilibrio de presiones y una disminución de las pérdidas de carga, además de garantizar la calidad del suministro al evitar zonas muertas como ocurre en las redes ramificadas.

La finalidad de las instalaciones es la acometida de agua potable a las industrias y a la red de riego en las zonas verdes mediante una red mallada.

La red de abastecimiento se proyecta en Fundición Dúctil, Primera PN20 TUBO FNCGL-Rugosidad 0.020 mm., de diámetro variable, mientras que la red de riego de zonas verdes se dimensiona en polietileno de diámetro 90 mm. y la de riego para los alcorques será de microtubo de polietileno de diámetros 16 y 32 mm.

Se proyectan hidrantes contra incendios conectados directamente a la red de distribución e igualmente bocas de riego. Los hidrantes se colocan en sitios de fácil acceso y debidamente señalizados. Se sitúan en todas las zonas de espacios libres, parques, jardines, paseos, etc. Los hidrantes serán de arqueta, del mismo tipo y material que los adoptados por el Ayuntamiento y

conectados a las redes con una toma de 100 mm. y dispondrán de dos salidas de 70 mm. de paso.

La instalación prevé las acometidas necesarias para el servicio de las diferentes parcelas, mediante tubo de PE de 63 mm. de diámetro, hasta válvula de corte en arqueta y derivación a parcela con tapón en punta.

La red de riego y limpieza partirá de la red general de abastecimiento y se realizará en polietileno de 32 y 16 mm de diámetro.

Las bocas de riego serán del mismo tipo que las utilizadas por el Ayuntamiento, de 40 mm de diámetro y conectadas a la red con separaciones aproximadas de 50 metros, para auxilio en caso de necesidad del riego y mantenimiento de viales.

Se dispondrán programadores con las siguientes características: funcionamiento en ciclo de treinta días, función de anulación de programa, construcción impermeable y filtro de retención de partículas. Se disponen unos ramales de PE-50, 90 mm de diámetro y 10 Atm de presión para facilitar el riego a las zonas verdes y disponer en estas un sistema de riego localizado programable (aspersores emergentes, electroválvulas, programadores, etc), a desarrollar en el posterior Proyecto de Urbanización.

Por otra parte, se ha previsto la disposición de balsas de almacenamiento del agua de lluvia en las zonas verdes situadas en el entorno del paraje «Boca del Egido». Esta agua se reutilizará para el riego de las citadas zonas verdes. Adicionalmente y, en caso necesario, se utilizará el agua procedente de la red de abastecimiento para el riego de las zonas verdes.

Se ha proyectado una red independiente de abastecimiento de agua para la protección contra incendios, con objeto de no sobredimensionar la red general de abastecimiento de agua potable y para poder garantizar el suministro de agua contra incendios de acuerdo con el Real Decreto 2267 de 2004, de 3 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

Esta red estará compuesta por un depósito con una capacidad mínima de 500 m³ cada 50 hectáreas, aproximadamente, complementado con una red mallada de tuberías de fundición de 200 mm de diámetro nominal para una presión de trabajo de 20 kp/cm². Esta red debe ser capaz de suministrar un caudal de 500 m³ en una hora, con una presión mínima de 5 kp/cm², a la parcela más desfavorable de cada una de las sub redes.

3.4.- Red de alumbrado público.

La red de alumbrado público se proyectará situando los puntos de luminarias a lo largo de las vías urbanas previstas, conectados a los cuadros de mando que se adosarán a los centros de transformación.

La red de alumbrado público sigue el viario de todo el Sector, cumplirá los niveles de iluminación necesarios en función de cada tipo de calle y tendrá las siguientes características que se detallan a continuación.

La zona a iluminar tiene las siguientes características:

Zona de estudio «A» (vial de 50 metros de anchura), con una anchura de calzada de 8 metros y una longitud de la zona de estudio de 30 metros, con un nivel de iluminancia de Ems = 23,02 y Um = 63 por 100.

Zona de estudio «B» (vial de 21 y 25 metros de anchura), con una anchura de calzada de 8 metros y una longitud de la zona de estudio de 20 metros, con un nivel de iluminancia de Ems = 22,06 lux. Um = 72 por 100.

3.4.1. Lámpara.

Teniendo en cuenta la superficie a iluminar y la altura de montaje de las luminarias, habremos de seleccionar una lámpara cuya potencia o lo que es lo mismo, cuyo flujo luminoso unitario garantice la necesidad de colocar un número racional de unidades luminosas y, por otro lado, una instalación eléctrica racional. Por ello, se ha decidido considerar la lámpara cuya potencia unitaria y cuyas características son:

Lámparas de Vapor de Sodio Alta Presión (S.A.P.) (tipo 1)

Potencia: 150W. tipo tubular.

Flujo 16,5 Klum.

Lámparas de Vapor de Sodio Alta Presión (S.A.P.) (tipo 2)

Potencia: 70W. tipo tubular.

Flujo 5,6 Klum.

Los equipos eléctricos asociados constarán de:

Un balasto o estabilizador de la corriente en la lámpara durante su funcionamiento.

Un condensador que compensará el factor de potencia del conjunto, ya que el balasto actuará como una inductancia y originará un muy bajo factor de potencia.

Un ignitor o arrancador electrónico, que permitirá el encendido de la lámpara.

3.4.2. Báculos y luminarias.

Las columnas soporte de las luminarias constarán de un fuste recto, que en su parte superior dispone de un brazo en el caso de los báculos. La altura del fuste recto está en razón directa al valor del flujo luminoso que proporcionará la lámpara seleccionada, esto se puede seleccionar de acuerdo a recomendaciones (C.I.E.).

Debido a las características específicas del sistema de alumbrado a proyectar, se han seleccionado luminarias de elevadas prestaciones fotométricas (rendimiento y distribución luminosa), de diseño estético y funcional cuyo modelo figura en los planos de distribución de luminarias y que cuenta con las siguientes características:

Luminaria doble indalux modelo IVF1-2 1x150W St o similar.

Luminaria indalux modelo IVF1-2 1x150W St o similar.

Luminaria indalux modelo IJX-SMT 1x70W Se o similar.

Las columnas o báculos que se instalen, serán siempre de chapa de acero galvanizada con espesor mínimo de tres (3) mm y de ocho (8) en la base. La altura de las columnas estará comprendida entre siete y nueve (7-9) metros.

El hormigón a utilizar en la cimentación de los dados de las columnas será de resistencia característica H-150.

Las dimensiones A y B del dado de cimentación y la longitud y diámetros de los 4 pernos de anclaje que serán de acero F.III, según la Norma UNE-36, 011-75, doblados en forma de cachaba, y las dimensiones de los agujeros rasgados de la placa base de los soportes, se determinarán en función de la altura H del soporte, en la siguiente tabla:

ALTURA M	DADO CIMEN M	LONGITUD PERNIOS M	DIAMETRO PERNIOS "	HUECOS PLACA MM
7	0,5X 0,5X 0,8	0,50	3/4	22 X 40
9	0,5X 0,5X 0,8	0,50	3/4	22 X 40

3.4.3.- Normativa.

Las instalaciones de alumbrado público, deberán cumplir la normativa legal vigente, que incluye:

Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, aprobado por Real Decreto 842 de 2002, de 2 de agosto, y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.

Normas de la Compañía suministradora de electricidad.

Norma sobre la disminución del Consumo de Energía Eléctrica en las Instalaciones de Alumbrado Público (Orden Circular 248 de 1974 C-E noviembre 1974).

Normas UNE del Instituto Nacional de Racionalización del Trabajo y con carácter subsidiario las Normas DIN.

Recomendaciones de la Comisión Internacional de Iluminación C.I.E.

Norma Tecnológica del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo NTEIEE/1978 «Instalaciones de Electricidad, Alumbrado Exterior», y Sugerencias del Comité Español de Iluminación a la citada Norma Tecnológica.

Normas sobre Alumbrado de Carreteras del Ministerio de Obras Públicas (Orden Circular 9.1.10 de 21 de Marzo de 1964).

Normas e instrucciones para Alumbrado Urbano del Ministerio de la Vivienda de 1965.

3.4.4.- Canalizaciones y conductores.

La alimentación a los distintos receptores será siempre con tendido subterráneo. Las zanjas de canalización cumplirán la normativa vigente. Los conductores siempre irán protegidos bajo tubo de sección suficiente. Los conductores serán unipolares y estarán constituidos por tres conductores independientes iguales y uno asimismo

independiente y de idéntica serie para el conductor neutro. Serán de cobre recocido y nunca será inferior a seis (6) mm² de sección.

En la instalación eléctrica interior de los soportes, la sección mínima de los conductores para la alimentación de las luminarias será de 2,5 mm².

La puesta a tierra de los soportes de los puntos de luz a cielo abierto, se realizará conectando individualmente cada soporte, mediante el conductor de cobre con aislante reglamentario de seis (6) mm², de sección sujeto al extremo superior del soporte, de acuerdo con lo indicado en el presente punto, a una línea de tierra de cobre desnudo de treinta y cinco (35) mm² de sección, instalando una o más picas, hincadas cada cuatro soportes metálicos o las necesarias para conseguir la resistencia adecuada en la arqueta correspondiente. Se instalará doble circuito de línea de tierra, es decir, uno por circuito de alimentación de los puntos de luz.

Las picas de tierra se hincarán cuidadosamente en el fondo de las arquetas, de manera que la parte superior de la pica sobresalga en veinte (20) cm, la superficie superior del lecho de grava.

La línea de tierra del cable desnudo de treinta y cinco (35) mm² de sección, formando un bucle así como el conductor de tierra del soporte de seis (6) mm² de sección, se sujetarán al extremo superior de la pica mediante grapa doble de paso de latón estampado.

Al objeto de garantizar la total continuidad de las dos líneas de toma de tierra de cable desnudo de treinta y cinco (35) mm² de sección, cuando se acabe la bobina, en la arqueta correspondiente, se ejecutará una soldadura de plata, o sistema adecuado que garantice plenamente la continuidad eléctrica y mecánica de las líneas de tierra, sin que en ningún caso al cable se le someta a tensiones mecánicas, formando un bucle.

La toma de tierra de punto de luz de pasos interiores se efectuará mediante circuitos de tierra, en cuyos extremos del mismo se colocarán sendas picas.

La toma de tierra de los Centros de Mando, se efectuará mediante pica hincada en la arqueta situada junto a la cimentación del armario.

3.4.5.- Centros de Mando.

Se preverá el número de Centros de Mando que se consideren necesarios, de forma que el costo de los mismos y de los circuitos eléctricos de alimentación de los puntos de luz, considerando las secciones de los conductores, sea mínimo.

El número de salidas por Centro de Mando será idéntico al de circuitos que se alimentan del mismo, previniendo doble circuito de alimentación de los puntos de luz, con el fin de permitir el apagado aproximadamente del cincuenta por ciento (50 por 100) de los puntos de luz de la instalación del alumbrado público a media noche.

Los criterios a utilizar en el apagado de los puntos de luz deberán tener en cuenta la conservación del encendido total en los cruces importantes y en las embocaduras de los viales de acceso, evitando apagar dos puntos de luz consecutivos.

El equipo de medida se instalará en el Centro de Mando siguiendo las directrices de la Empresa Distribuidora de Energía Eléctrica. A continuación del equipo de medida se instalará un interruptor magnetotérmico tetrapolar. El accionamiento de los Centros de Mando será automático, incluido el alumbrado reducido, teniendo asimismo la posibilidad de ser manual. El programa será de encendido total, apagado parcial del cincuenta por ciento (50 por 100) de los puntos de luz a determinada hora de la noche y el apagado total.

A tal efecto el armario irá provisto de célula fotoeléctrica y reloj de corrección astronómica de doble esfera montados en paralelo, actuando éste retardado respecto a la célula para el caso de avería, y del siguiente aparellaje:

Conmutadores.

Contadores de accionamiento electromagnético.

Relés auxiliares.

Interruptor tetrapolar magnetotérmico.

Interruptores automáticos.

Termostato.

Puntos de luz.

Resistencia eléctrica o sistema de calefacción.

Fusibles de protección.

Los armarios serán de tipo intemperie, constituidos por bastidores de perfil metálico, cerrados por paneles de chapa de acero de 2 mm.

de espesor mínimo, galvanizados. Los armarios cumplirán las condiciones de protección P-32 especificadas en las Normas DIN-40.050. Estarán provistos de dos compartimentos independientes para alojar los equipos de mando y los contadores de medida, siendo capaces de albergar todos los elementos necesarios.

La cimentación de los Centros de Mando, será de hormigón de resistencia característica H-150, previendo una fijación adecuada de forma que quede garantizada su estabilidad, teniendo en cuenta las canalizaciones y pernos de anclaje, accesorios, así como una arqueta de dimensiones idóneas para hincar las picas de toma de tierra.

3.5.- Red de energía eléctrica.

El objeto del presente apartado es el establecimiento de las condiciones necesarias en la instalación de las líneas de Media y Baja Tensión y Centros de Transformación, para el suministro de energía eléctrica.

El cálculo y dimensionamiento de la red eléctrica se ha realizado partiendo de la idea de que la ejecución de la urbanización se va a realizar en 4 fases, cada una de las cuales tendrá unas necesidades de electrificación, a medida que avancen las obras. Previo a este estudio, se ha solicitado a la compañía suministradora en la zona, Unión Fenosa, que envíe las condiciones técnicas de suministro, y puntos de entronque. Cada una de las fases, llevará un número de Centros de Transformación que, a falta de más datos sobre las intenciones de los promotores en cada parcela, se van a considerar Centros de Compañía. Para tener un criterio uniforme, se considera, asimismo, que cada uno de dichos centros, será de una potencia de 400KVAS.

Se indican en esta memoria el número de líneas a realizar en cada fase.

Fase	Circuitos
1	4 + cero
2	2
3	1 + cero
4	1
Totales	8 + 2 ceros

En la tabla resumen siguiente se detalla potencia eléctrica demandada en cada una de las fases:

FASE	SUPERFICIE m2	S. UTIL m2	POTENCIA W	P. CT KVAS	P.RED MT KVAS	P. STR. KVAS
COEF.	1	0,8	125	0,40	0,8	0,85
1	881.739	705.391	88.173.875	35.270	28.216	23.984
2	655.177	524.142	65.517.750	26.207	20.966	17.821
3	384.351	307.481	38.435.125	15.374	12.299	10.454
4	578.439	462.751	57.843.875	23.138	18.510	15.734
TOTALES	2.499.706	1.999.765	249.970.625	99.989	79.991	67.993

En resumen, se han tendido en cuenta los siguientes valores: Potencia en edificios destinados a industrias: 125W/m2.

Coefficiente de superficie útil prevista, 0,80.

Abonados de baja tensión respecto a centros de transformación, 0,40.

Centros de transformación respecto a red de media tensión, 0,80.

Red de media tensión respecto a subestaciones, 0,85.

En esta tabla, se muestra el número de CTs previstos inicialmente, considerando una dotación para servicios generales de 100 kW por parcela.

Cada centro estará alimentado al menos desde dos puntos de entronque, los cuales se determinarán por parte de la compañía, asegurando así el suministro hasta cualquier CT, en caso de avería de una de ellas.

Por limitación en la potencia máxima tanto en los conductores, como en las celdas de bucle de los Centros de transformación, se determina, que, cada fase, tendrá dos bucles diferenciados, reduciéndose así el número máximo de CT por fase y bucle, según se indica en la tabla adjunta:

Fase Coef.	Número trafos 400
1	33
2	8
3	4
4	5
Totales	50

3.5.1 Tipología de los centros de compañía.

Según norma de Unión Fenosa, se utilizará la siguiente tipología para cada uno de los Centros de Transformación:

Centro de Transformación Compacto Telecontrolado con Maniobra Exterior 2L1 P hasta 1x400 kVA en Envoltente Prefabricada de Hormigón según la especificación que se detalla a continuación.

El grado de protección mínimo contra el acceso a zonas peligrosas, entrada de objetos sólidos extraños y entrada de agua será IP23D (según se define en la Norma UNE 20324), tal como se indica en el apartado 5.4.1. de la Norma UNE-EN 61330. La verificación de este grado de protección se realizará de acuerdo al apartado 6.5 de la Norma UNE-EN 61330. El grado de protección contra daños mecánicos y cargas a considerar en el diseño, según apartado 5.4.2 de la Norma UNE-EN 61330, teniendo presente que la resistencia mecánica de la zona del piso destinada a la ubicación del transformador se adecuará a las cargas que transmita un transformador de 630 kVA, cumpliendo la Recomendación UNESA 5201 D.

El CT dispondrá de una única puerta de dos hojas que dará acceso a las celdas MT y al cuadro BT. Ambas hojas dispondrán de un sistema que permita fijarlas perpendicularmente al paramento exterior (180 °), con un bloqueo a 90 °. Para maniobrar el cuadro BT bastará con abrir la primera de las dos hojas.

La cubierta será removible, para lo cual dispondrá de unas piezas embebidas en el hormigón que permitan la colocación de cuatro cáncamos. Para evitar acciones vandálicas, se situará en el interior del CT, y fácilmente accesible, un sistema que impida levantar la cubierta desde el exterior.

Dispondrá de dos rejillas de ventilación en las paredes laterales, capaces de disipar el calor producido por un transformador de 400 kVA, cuyas pérdidas totales sean de 6650 W, de forma que la clase asignada a la envoltente sea clase 20, según UNE-EN 61330.

La envoltente dispondrá de orificios en la solera, de 150 mm. de diámetro, para el paso de los cables BT y de los cables MT desde el exterior. En la parte frontal se situarán un mínimo de 2 orificios para los cables MT y 3 para los cables BT, mientras que en cada lateral, y a la altura del canal de cables, se situará, como mínimo, 1 orificio más. Estos orificios estarán situados de tal forma que se respete un radio de curvatura mínimo de 0,6 m. para los cables MT.

Los huecos se dejarán pretroquelados de forma que en el momento de la instalación de CT se pueda abrir fácilmente el hueco mejor situado para la acometida de los cables, garantizando en los huecos que no se han abierto, el grado de protección especificado.

El CT dispondrá en el interior de espacio suficiente para instalar un armario de dimensiones 600 x 400 mm en planta y 200 mm de fondo, permitiendo la apertura de su puerta sin dificultad una vez instalado el aparellaje en su interior.

El centro tendrá un aislamiento acústico de forma que no transmita niveles sonoros superiores a los permitidos por las Ordenanzas Municipales aplicables.

Todos los materiales a suministrar con el CT deberán estar calificados por Unión Fenosa.

3.5.2. Conductores y Canalizaciones.

Todos los trazados se realizarán mediante líneas subterráneas de AT (15KV), bajo tubo corrugado de diámetro 160 mm, mediante conductores unipolares de designación UNE RHZ1 12/20KV 3x(1x400) mm2 AI + H16, con las siguientes características (también se admitirá conductor 1x240 en aquellos bucles con menor número de CTs a conectar:

Todos los materiales serán de los tipos aceptados por la Compañía Suministradora de Electricidad.

El aislamiento de los materiales de la instalación estará dimensionado como mínimo para la tensión más elevada de la red (Aislamiento pleno).

La canalización será, según indicaciones de la compañía suministradora, de 160mm de diámetro interior como mínimo. Será del tipo Decaplast corrugado exterior, liso interior, según norma UNE 50086.2.4.

Se instalarán a 0,8m de profundidad mínima, siendo la anchura de la zanja, aquella que permita las operaciones de apertura y tendido, con un mínimo, para una sola línea de 0,4m.

En cuanto al número de tubos por tramo, se dimensionará con una reserva del 100 por 100.

3.6.- Red de telefonía.

Se adecuará a las características propias de la compañía suministradora a través de una red enterrada. Se realizará conectando mediante canalización subterránea que tomará el servicio desde las líneas colindantes del sector situado al sur del presente.

3.6.1.- Canalizaciones.

La separación entre las canalizaciones de Telefónica y las tuberías o conductor de otros servicios, deberá tener como mínimo lo siguiente:

1. Canalizaciones de alumbrado o fuerza eléctrica, veinticinco (25) cm. con línea de alta tensión y 20 cm. con línea de baja tensión.

2. Con tuberías de otro servicio, tales como agua, gas, etc., treinta (30) cm. de tierra como mínimo.

3. Cuando la canalización cruce con cañerías o canalizaciones de otros servicios, se dejará el suficiente espacio entre los conductos y los tubos, para que modo fácil, se puedan retocar las uniones, efectuar reparaciones o tomar derivaciones. Esta distancia será de treinta (30) cm. entre los tubos y el lecho de piedra partida y arena, o firme de la canalización.

4. La explanación de la zanja se hará de modo que siempre se encuentre pendiente hacia una de las arquetas.

5. Las curvas en las canalizaciones han de ser sencillas para simple cambio de dirección, pudiéndose efectuar en plano horizontal o en plano vertical.

6. Para asegurar el apropiado tendido de los cables en los conductos, se dará a las curvas el mayor radio posible, debiéndose tener muy en cuenta al trazarlas, que el radio mínimo admisible sea de quince (15) metros. En todos los casos el radio se mantendrá uniforme en toda la curva.

Al objeto de eliminar perturbaciones en los cables telefónicos, se procurará evitar el paralelismo entre éstos y los eléctricos de Alta Tensión alejándose la mayor distancia posible, cuando se construya la canalización. La longitud máxima de canalización subterránea será de ciento cincuenta (150) metros entre arquetas.

Los conductos donde se alojarán los cables telefónicos tendrán un diámetro interior de once (11) centímetros y la separación entre los conductores será de tres (3) centímetros exteriormente.

Los conductos irán recubiertos con hormigón H-150, formando un prisma continuo.

Las arquetas donde se alojen los empalmes o derivaciones de los cables telefónicos, han de ser construidas de acuerdo a las Normas de Telefónica. Por estas arquetas solo pasarán cables del servicio telefónico.

3.6.2.- Arquetas y registros.

Las cámaras de registro se construirán con sus paredes principales de hormigón armado, siendo de hormigón en masa las destinadas a entradas de conductos. Los suelos serán de hormigón en masa o armado según los casos y los techos se construirán siempre de hormigón armado; la base de placas de hormigón pretensado o construcción «in situ».

Los armarios se realizarán a base de barras corrugadas. El hormigón empleado será del tipo H-150.

Las arquetas se construirán de hormigón armado con barras corrugadas de seis (6)mm. de diámetro y hormigón H-150 de resistencia característica.

Los techos están constituidos por tapas metálicas convenientemente ancladas a las paredes, mediante tacos y tornillos.

Capítulo 4.- Régimen urbanístico del suelo

4.1.- Clasificación del suelo.

Una vez aprobado definitivamente el presente Plan Parcial y los documentos de gestión correspondientes, se deberán llevar a cabo las obras de los correspondientes proyectos de urbanización para que las parcelas edificables tengan la condición de solares.

4.2.- Usos.

El uso mayoritario del Sector es el Industrial (I), de acuerdo con la propuesta de innovación que supone la modificación puntual de las vigentes NNSS en el presente Plan parcial de Mejora (PPM).

No se permiten otros usos salvo los compatibles con el industrial. Se prohíben los usos no relacionados en las NNSS, ni citados anteriormente, en especial el uso residencial.

Evidentemente se deben tener como usos compatibles y permitidos aquellos que contemplan las dotaciones obligatorias para la presente unidad, tal y como establece en el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU). Dentro de éstas existirán los usos docente o los de interés público y social (deportivo, social, comercial), y los espacios libres y que se encuentran dentro del uso Dotacional (D).

Los citados usos se encuentran en las ubicaciones previstas en la ordenación del Plan Parcial y cuentan con los aprovechamientos descritos en la memoria justificativa y en el punto 4.4 de estas normas urbanísticas. En tal sentido y siguiendo la clasificación del Anexo I del REGLOTAU se recogen los siguientes usos:

USO	GLOBAL	PORMENORIZADO	MAYORITARIO	COMPATIBLE
INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	IP. IND. PRODUCTIVO IA. IND. ALMACENAJE		
DOTACIONAL	DOTACIONAL	DO. COMUNICACIONES DV. ZONAS VERDES DE. EQUIPAMIENTOS DEIS. INFRAESTRUC-SERVIC DEDU. EDUCATIVO D.CU.DE.CULT-DEPORTIVO DAD. ADMINISTR-INSTITUC DAS. SANITARIO-ASIST.		

Uso Industrial (I).

Uso Industrial Productivo (IP): Aquél uso que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha, destinadas a la obtención, reparación, elaboración, transformación, o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos.

Uso Industrial de Almacenaje (IA): Aquél uso que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo.

Uso Dotacional (D).

Uso de Comunicaciones (DO): Aquél uso que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.

Uso de Zonas Verdes (DV): Aquél uso que comprende los espacios libres y jardines de titularidad pública o privada, según establezca el planeamiento. Para las Zonas Verdes Públicas, se estará a lo dispuesto en el artículo 24.1 y 2 de este Reglamento.

Uso de Equipamientos (DE): Aquellos usos que comprenden las diferentes actividades, de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

Equipamientos (DE).

Uso de Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS): Aquél uso que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio de suministro de carburantes y cementerios.

Uso Educativo (DEDU): Aquél uso que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE): Aquél uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa o a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

Uso Administrativo-Institucional (DAD): Aquél uso que comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos. También se incluirán en este uso dotacional los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil, u otros análogos.

Uso Sanitario-Asistencial (DSA): Aquél uso que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

4.3.- Desarrollo urbanístico.

La gestión del presente sector se debe realizar a través de lo establecido en los artículos 96 y siguientes del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), de forma que el presente Plan Parcial forma parte de la Alternativa Técnica de la Propuesta de Programa de Actuación Urbanizadora del presente sector.

Aprobado el Plan Parcial, puede desarrollarse el mismo mediante Estudios de Detalle con el alcance que señala el artículo 28 del TRLOTAU, o mediante la construcción directa de las correspondientes parcelas, todo ello tras la redacción y aprobación del oportuno Proyecto de Urbanización y la adjudicación del citado Programa de Actuación Urbanizadora.

Por todo ello la parcelación representada en los planos es indicativa y base de la definición de servicios, dicha parcelación podrá ser objeto de modificación a través del correspondiente Proyecto de Reparcelación.

4.4.- Parcelación orientativa.

En el presente Plan Parcial se establece la parcelación orientativa de cada una de las manzanas de la presente ordenación, describiendo en principio, la solución final en cada caso. En esta ordenación se han previsto veintiuna (21) manzanas distintas. Dentro de estas manzanas se aprecia una ordenación de las distintas tipologías edificatorias previstas y que se remiten a los usos que se crean:

- Industrial.
- Dotacional.
- Espacios libres y zonas verdes.
- Infraestructuras.

En el Plan Parcial se ha establecido una parcelación indicativa de todas las parcelas resultantes toda vez que las mismas se encuentran previstas en la actualidad, como consecuencia de la subdivisión realizada, si bien esta podrá modificarse en correspondiente proyecto de reparcelación o Estudios de Detalle que lo desarrollen.

La citada parcelación, estará condicionada finalmente a la aprobación del Proyecto de Reparcelación que desarrolle el planeamiento parcial o el de desarrollo de las citadas unidades.

Dentro de las parcelas se establecen dos tipologías para el aprovechamiento lucrativo privativo, que corresponden con las tipologías Edificación Alineada a Vial (EAV) y Edificación Aislada (EA):

Edificación Alineada a Vial (EAV): Comprende aquellas edificaciones que se adosan a los linderos públicos, al menos en partes sustanciales de las mismas, para mantener y remarcar la continuidad de la alineación oficial del sistema vial en el que se apoya.

Edificación Aislada (EA): Que comprende aquellas edificaciones que se sitúan separadas de todos los lindes de la parcela, al menos en su mayor parte.

Dentro de esta última se producen las dos tipologías correspondientes con Edificación Aislada Exenta (EAE) y Edificación Aislada Adosada (EAA), y que corresponden con las siguientes características:

Edificación Aislada Exenta (EAE): Que comprende aquellas edificaciones que se sitúan totalmente separadas de la totalidad de los linderos, tanto los delimitados por los viarios públicos como por los linderos privados.

Edificación Aislada Adosada (EAA): Que comprende aquellas edificaciones aisladas que se adosan al menos a uno de los lindes

de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

Asimismo las edificaciones dotacionales se prevén con las tipologías Aislada Exenta (EAE) y Específica (ETE). Estas tipologías corresponden con las siguientes características:

Edificación Aislada Exenta (EAE): Que comprende aquellas edificaciones que se sitúan totalmente separadas de la totalidad de los linderos, tanto los delimitados por los viarios públicos como por los linderos privados.

Edificación Tipológica Específica (ETE): Que comprende aquellas edificaciones que se regulan por una morfología y disposición singular y predeterminada, bien en el planeamiento, bien a través de Estudio de Detalle (ED).

En función de la ordenación citada se obtiene el siguiente resumen general de las zonas con aprovechamiento urbanístico en el presente sector:

MANZANA	M2 MANZANA	M2 PARCELAS INDUSTRIAL	M2 Z. VERDES DV	M2 DOTACION DE	M2 INFRAEST. DEIS
SUBTOTAL		2.499.705,11	337.326,20	168.663,06	20.278,68
VIALES	347.287,95				
TOTAL	3.373.261,00				

4.5.- Proyecto de urbanización.

4.5.1.- Ambito del proyecto.

El Proyecto de Urbanización, tendrá por objeto el estudio completo del establecimiento de las infraestructuras y redes de servicios para el ámbito del Plan Parcial, en cumplimiento de las previsiones del mismo.

El Proyecto de Urbanización deberá contemplar, tal y como se reflejaba en los apartados correspondientes al viario y servicios de la Memoria, en los artículos 111 y 115 del TR LOTAU y en el artículo 100 del Reglamento de la ley.

Se considerará también como contenido mínimo del Proyecto de Urbanización, el estudio de las previsiones necesarias para el enlace con el exterior del sector, de los servicios que constituyan objeto del proyecto, en especial en lo que se refiere a las acometidas de abastecimiento de agua y de saneamiento.

Cuando algunos de los servicios a que se refieren los apartados anteriores, ya estuvieran establecidos con anterioridad, en parte o en su totalidad, su ejecución se verá afectada por tal aspecto, siempre que se justifiquen adecuadamente.

4.5.2.- Supresión de barreras arquitectónicas.

El Proyecto de Urbanización adoptará las disposiciones necesarias para la fijación de itinerarios libres de barreras urbanísticas que permitan acceder a la mayor superficie posible del ámbito ordenado, de acuerdo con la Ley de 1 de 1994, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas en Castilla-La Mancha (D.O.C.M. de 24 de junio), y con el Código de Accesibilidad que la desarrolla.

El Proyecto de Urbanización contendrá las disposiciones necesarias para que al menos los equipamientos de nivel ciudad y de carácter público de nueva creación, sean accesibles a los minusválidos.

En estos edificios y equipamientos el acceso se deberá realizar de acuerdo con las determinaciones de la citada Ley.

4.5.3.- Cumplimiento de la resolución de la Consejería de Cultura. Yacimiento Boca del Egido.

El Proyecto de Urbanización deberá contemplar las medidas necesarias para la realización de una caracterización y peritación previa, mediante sondeos manuales, en las parcelas perimetrales a la zona del Yacimiento Boca del Egido que van a ser afectadas durante el proyecto de obra (parcelas 4, 6, 100 y 7, del polígono 24 y las parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 23, 25, 26 y 28, del polígono 25).

Dicha Caracterización y Peritación Arqueológica deberá garantizarse mediante presentación en la Dirección General o Delegación Provincial de Cultura correspondiente de la solicitud de autorización de trabajos arqueológicos y proyecto arqueológico de actuación así previsto en el artículo 21 de la Ley 4 de 1990, de 30 de mayo, de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha,

siendo ésta quien deba autorizar expresamente las medidas pertinentes.

4.5.4.- Documentación.

Los Proyectos de Urbanización contendrán los documentos necesarios para cumplir lo establecido en el artículo 111 de la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (LOTAU), y en el artículo 101 del Reglamento de la citada Ley. En base a ello comprenderán los siguientes documentos:

1. Memoria descriptiva y justificativa de las características de las obras.
2. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
3. Planos de proyecto y de detalle.
4. Mediciones.
5. Cuadros de precios descompuestos.
6. Presupuesto.
7. Pliegos de condiciones y estudios de seguridad que procedan.

Cuando los Proyectos de Urbanización formen parte de un Programa de Actuación Urbanizadora, los cuadros de precios y el presupuesto podrán integrarse en la documentación correspondiente a la proposición jurídico-económica.

4.5.4.1.- Proyecto de pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.

Ante la inexistencia de una instrucción técnica de urbanización o una ordenanza municipal específica a tal efecto, se deberán reseñar en el proyecto de urbanización las obras de pavimentación de calzadas, aceras y aparcamientos, calles peatonales y espacios libres, para lo que se deberá contar con los siguientes documentos:

a) Memoria.

Tipos de suelo y su orografía.

Trazado de la red viaria y conexión con el exterior.

Clasificación de las distintas vías por categorías y tipos.

Calidad de firmes y pavimentos en calzadas y aceras.

Cálculos justificativos, en los que se plantearán y justificarán los aspectos relacionado con el tráfico y aparcamientos y los cálculos de los firmes a emplear.

b) Planos.

Estado actual de los terrenos. Será el plano topográfico a escala mínima 1:1.000 con curvas de nivel al menos de 1 metro en 1 metro.

Planta general del sistema viario. Se señalarán las dimensiones de calzadas y de las aceras, los aparcamientos públicos y las isletas del tráfico.

Movimiento de tierras. Se marcarán las líneas de los desmontes y terraplenes, especificándose las compensaciones de volumen.

Perfiles longitudinales de las vías. Se definirán a escala mínima horizontal 1:1.000 y vertical 1:100, reflejándose las pendientes y rampas de las vías.

Secciones transversales tipo. Se indicarán las secciones tipo con expresión de los anchos de calzada y acera, situación del drenaje, tipo de firmes en calzada y aceras.

Detalles. Se definirán las plantas de las principales intersecciones a escala suficientemente amplia para definir con claridad los detalles precisos para su replanteo sobre el terreno.

Señalización. Se reflejará la disposición de señales y pinturas de tráfico de la red viaria, denominación de calles y datos análogos.

Mobiliario urbano. Se reflejará la disposición del mobiliario previsto en las vías públicas.

c) Presupuesto.

Mediciones y presupuesto general.

4.5.4.2.- Proyecto de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

Ante la inexistencia de una instrucción técnica de urbanización o una ordenanza municipal específica a tal efecto, se deberán reseñar en el proyecto de urbanización las obras de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios, para lo que se deberá contar con los siguientes documentos:

a) Memoria.

Disposiciones constructivas elegidas.

Tipos y calidades de los materiales.

Tipo de red de distribución elegido.

Cálculos justificativos.

b) Planos.

Plano general de la red.- Se utilizará el plano a escala mínima 1:1.000. Contendrá los puntos de abastecimiento tanto si es interior como si es procedente de zonas exteriores, así como la red de distribución de agua con indicación de diámetro de las tuberías en cada tramo y representación de sus elementos constitutivos como válvulas, conos de reducción, ventosas, desagües, arquetas de registro, acometidas a parcelas y a redes de servicio de bocas de riego en su caso.

Planos de detalles. Se reflejarán las arquetas de registro, tipos de zanjas, cruces de calzada, anclajes, etc., y cuantos detalles y obras de fábrica se precisen para definir la totalidad de la obra.

Conducción del abastecimiento. En el caso de abastecimiento exterior a la zona delimitada por el polígono, se incluirá en un plano los datos de tipo hidráulica en el punto de conexión.

c) Presupuesto.

Mediciones y presupuesto general.

4.5.4.3.- Proyecto de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales y estación depuradora.

Ante la inexistencia de una instrucción técnica de urbanización o una ordenanza municipal específica a tal efecto, se deberán reseñar en el proyecto de urbanización las obras de red de saneamiento para evacuación de aguas residuales y pluviales, y estación depuradora, para lo que se deberá contar con los siguientes documentos:

a) Memoria.

Situación actual del saneamiento y solución adoptada.

Disposiciones constructivas elegidas.

Materiales y unidades de obra proyectados.

Depuración de aguas residuales.

Régimen económico de mantenimiento de la estación depuradora.

Cálculos justificativos de la red.

Cálculos justificativos de la estación depuradora.

b) Planos.

Planta general de la red de alcantarillado.- En este plano se trazará la red de alcantarillado con representación de pozos de registro, cámaras de descarga, sumideros, secciones de tubería, tramos y datos análogos. Figurarán los límites del polígono y calles definitivas. La disposición de pozos será tal que desde cualquier parcela o propiedad pueda desaguar a uno de ellos, conservando entre sí la distancia máxima de 50 metros. Se utilizará el plano a escala mínima de 1:1.000.

Perfiles longitudinales. Se indicarán cotas de rasante y de solera de cada pozo de registro, pendientes de los conductos, secciones adoptadas, profundidad de los pozos y longitudes entre los mismos.

Detalles. Se representarán a escala adecuada las zanjas y canalizaciones, pozos de registro, cámaras de descarga, sumideros, aliviaderos de crecidas, etcétera.

Desagües a la red. Se señalará el punto de acometida a la red municipal.

Planos de planta, y secciones de la estación depuradora, con indicación expresa de las instalaciones específicas de la misma.

c) Presupuesto.

Mediciones y presupuesto general de la red de saneamiento.

Mediciones y presupuesto general de la estación depuradora.

4.5.4.4.- Proyecto de distribución de energía eléctrica.

Ante la inexistencia de una instrucción técnica de urbanización o una ordenanza municipal específica a tal efecto, se deberán reseñar en el proyecto de urbanización las obras de red de distribución de energía eléctrica, para lo que se deberá contar con los siguientes documentos:

a) Memoria.

Situación actual y solución adoptada para el suministro de energía eléctrica.

Tipo de materiales y obras previstas en el proyecto.

Cálculos justificativos.

b) Planos.

Planta general de la red de media tensión.- Se recogerán las líneas de conexión con los sistemas exteriores, situación de los centros de transformación y distribución, trazado de la red, indicando sección de cables proyectados. Se utilizará el plano a escala mínima 1:1.000, en el que figurarán calles, límites del polígono.

Planta general de la red de baja tensión.- Se proyectará la situación de los centros de transformación y los sectores de acción y el trazado de la red, indicando secciones y naturaleza de los conductos de los distintos circuitos proyectados, así como la situación de todos los puntos de acometida existentes.

Detalles de la red de media tensión. Se dibujarán cajas terminales y de empalme, tipos de zanjas de la red subterránea, en su caso, tipo de apoyo y crucetas en los tramos aéreos, cimentaciones, aisladores, herrajes y derivaciones a tierra.

Detalles de la red de baja tensión.- Se representarán los elementos de la red de baja tensión análogos a los indicados en la red de alta tensión, indicándose los armarios de acometida con el detalle de su instalación interna.

Detalles de los centros de transformación.- Se representarán con todos sus detalles los centros de transformación, especificando dimensiones de cimientos, soleras, muros, tabiques, cubiertas y definición de cuantas estructuras sean necesarias.

Sección tipo de canalizaciones de energía eléctrica.- Se representará una sección tipo de colocación en zanja de los cables de energía eléctrica, señalándose las cotas de situación respecto a los demás servicios o cerramientos, con el fin de localizar su situación y comprobar la compatibilidad de su instalación con los demás servicios.

c) Presupuesto.

Mediciones y presupuesto general.

4.5.4.5.- Proyecto de alumbrado público.

Ante la inexistencia de una instrucción técnica de urbanización o una ordenanza municipal específica a tal efecto, se deberán reseñar en el proyecto de urbanización las obras del alumbrado público, para lo que se deberá contar con los siguientes documentos:

a) Memoria.

Solución de alumbrado adoptada, aérea o subterránea.

Descripción de los tipos de puntos de luz adoptados, materiales y modelos.

Niveles de alumbrado adoptados.

Cálculos justificativos.

b) Planos.

Plano general de la red de alumbrado público.- Reflejará la situación de los puntos de luz, distinguiendo gráficamente sus tipos. Se marcarán todos los circuitos desde los centros que los sirven y se definirán el trazado de los cables de alimentación, distinguiendo alumbrado permanente y reducido, en su caso. El plano se desarrollará sobre plano a escala mínima 1:1.000.

Detalles de la red de alumbrado.- Se representarán los báculos con detalle ampliado de las bases y cimentaciones y su situación respecto al bordillo.

c) Presupuesto.

Mediciones y presupuesto general.

4.5.4.6.- Proyecto de jardinería en el sistema de las zonas verdes.

Ante la inexistencia de una instrucción técnica de urbanización o una ordenanza municipal específica a tal efecto, se deberán reseñar en el proyecto de urbanización las obras de ajardinamiento de las zonas verdes, para lo que se deberá contar con los siguientes documentos:

a) Memoria.

Definición de obras de jardinería de la urbanización.

Instalaciones y servicios incluidos en parques y jardines.

Definición y características del mobiliario urbano a colocar.

b) Planos.

Estado actual del terreno.- Estado del terreno después de haber sido realizadas en él las obras de explanación y pavimentación, alcantarillado y distribución de agua de la urbanización.

Planta general de paseos y construcciones.- Se reflejarán los paseos y construcciones, tanto ornamentales como funcionales, juegos infantiles, etc. De forma que se puedan replantar perfectamente sobre el terreno.

Planta del estado definitivo del terreno.- Se reflejará en una planta el estado definitivo del terreno después de haber sido realizado el movimiento de tierras. En él, quedarán perfectamente definidos los paseos, así como las construcciones ornamentales y de servicio de los parques y jardines.

Plantaciones.- Se reflejarán, sobre el plano del estado definitivo del terreno, las plantaciones proyectadas con representación de todas las especies previstas.

Mobiliario urbano.- Plano de detalle del mobiliario urbano a instalar.

c) Presupuesto.

Mediciones y presupuesto general.

4.5.4.7.- Estudio de seguridad y salud.

Contará con la siguiente documentación:

a) Memoria.

Definición de obras a realizar.

Evaluación de los riesgos.

Definición y descripción de las medidas preventivas personales y colectivos.

Fichas de seguridad.

b) Planos.

Planta general de las medidas de seguridad y salud de la obra.

c) Presupuesto.

Mediciones y presupuesto general.

4.5.4.8.- Pliegos de condiciones.

El Proyecto de Urbanización, contendrá los correspondientes pliegos de condiciones, cuyo contenido mínimo será el siguiente:

a) Disposiciones Generales.

b) Ejecución de la obra.

Capítulo 5.- Normas Generales de Edificación

5.1.- Condiciones generales de volumen e higiénicas.

En estas condiciones se establecen las determinaciones que debe cumplir edificación en materia de volúmenes, condiciones higiénicas, de salubridad y de dotaciones mínimas.

5.1.1.- Alturas.

Cuando en el presente Plan se señale una altura determinada para la edificación, ésta será la que debe cumplirse en cualquier punto de la fachada, y se medirá a partir del plano de solera de la nave o edificación en dicho punto.

A los efectos de la determinación de la altura de un edificio se tendrán en cuenta todas las plantas, incluida la baja, que se construyan por encima de la rasante y las buhardillas y mansardas que tengan una altura libre superior a 2,20 m.

Cuando la altura de la edificación se fije en metros lineales, esta longitud se medirá desde el plano de solera de la nave o edificación, hasta la parte superior del último forjado, en el caso de no existir éste se considerará el apoyo de la cubierta sobre el muro de fachada.

En las calles con pendiente se escalonará la edificación de forma que no se supere la altura fijada, de acuerdo con los apartados anteriores.

5.1.2.- Construcciones permitidas por encima de la altura.

Por encima de la altura, los siguientes elementos:

Instalaciones para maquinaria de ascensores, calefacción o acondicionamiento de aire, casetones de escaleras y chimeneas.

5.1.3.- Medianerías y paramentos al descubierto.

Todos los paramentos de esta naturaleza, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

5.1.4.- Plantas bajas.

No se limita la altura de la planta baja en el uso industrial.

La altura máxima en las plantas bajas de usos no industriales será de 4,50 metros medidos exteriormente desde cualquier punto de la calle.

La altura libre mínima para el uso de viviendas y oficinas vinculadas al uso industrial será de 2,40 metros.

5.1.5.- Entreplantas.

Se permite la construcción de entreplantas, que contabilizarán a los efectos de aprovechamiento urbanístico, y que podrán ocupar el 50 por 100 de la superficie de la planta inferior.

5.1.6.- Planta de pisos.

La altura libre mínima para el uso de viviendas y oficinas vinculadas al uso industrial será de 2,40 metros.

5.1.7.- Sótanos y semisótanos.

La altura libre no podrá ser inferior a 2,20 metros. No se autorizan piezas habitables en sótano o semisótanos, ni usos de oficina o residenciales vinculados al industrial. Deberán contar con ventilación suficiente.

5.1.8.- Edificabilidad.

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo. Se establece en metros cuadrados por parcela.

La medición de la edificabilidad se efectuará conforme a lo establecido en el punto 1.1 de la Normativa del presente Plan Parcial.

Cuanto el paramento inferior del forjado de techo del semisótano se encuentre a una altura igual o superior a 1,50 metros, en cualquier punto, sobre la rasante de la acera o de la del terreno en contacto con la edificación, se incluirá también, cualquiera que sea su uso. En otro caso, no consumirá edificabilidad, al igual que los sótanos.

En las parcelas se medirá la edificabilidad sobre la parcela edificable, entendiéndose como tal, la superficie correspondiente a la parte comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

5.1.9.- Patios.

La forma de la planta de un patio de luces interior será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de tres (3) metros de diámetro, como mínimo. Las luces rectas de los patios serán como mínimo de tres (3) metros, no pudiendo ser menor del cuarto de la altura del muro fronterero, contando desde el nivel del suelo de estos locales hasta su coronación o máxima altura autorizable. A estos efectos, se entiende por luz recta, la longitud de la perpendicular del hueco al paramento opuesto, medida en el eje de dicho hueco.

Patios mancomunados. Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

1.- La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento.

2.- No podrá en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieren este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de tres (3) metros de altura máxima a contar de la rasante del patio más bajo. En el caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda de tres (3) metros, el muro de separación solo podrá exceder dos (2) metros de la rasante del patio más alto.

Accesos a los patios. Todos los espacios deberán tener acceso, bien a través de zonas comunes, bien a través de alguna vivienda.

5.1.10.- Chimeneas de ventilación.

Se permitirán las chimeneas de ventilación en cuartos de baño, locales de calefacción, de basuras y de acondicionamiento de aire, escaleras, despensas y garajes.

Podrán sustituirse estas chimeneas con otras instalaciones adecuadas, cuyo uso haya sido autorizado previamente por el Ayuntamiento.

5.1.11.- Escaleras.

Las escaleras de utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a un metro. En viviendas unifamiliares podrán tener noventa (90) centímetros como mínimo.

En las escaleras de edificaciones de más de 12 metros de altura se exigirá luz y ventilación directa desde el exterior. Con una altura menor se podrán ventilar e iluminar a través de luz cenital.

5.1.12.- Aislamiento.

En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego y acústico.

Serán de aplicación las condiciones establecidas en el Real Decreto 2429 de 1979, de 6 de julio, por el que se aprueba la norma NBE-CT-79 sobre Condiciones Térmicas en los Edificios, y el Real Decreto 2115 de 1982, de 12 de agosto, por el que se aprueba la norma NBE-CA-81 sobre Condiciones Acústicas en los edificios (B.O.E. de 3 de septiembre de 1982 y de 7 de octubre de 1982).

5.1.13.- Normas contra-incendios.

Serán de aplicación las condiciones de protección de incendios, establecidas en el Real Decreto 2177 de 1996, de 4 de octubre en el que se aprueba la Norma NBE-CPI-96 (B.O.E. de 29 de octubre de 1996) y en el Real Decreto 2267 de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales.

5.1.14.- Agua y energía eléctrica.

Todo el edificio deberá estar dotado de abastecimiento de agua y de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual habrá de cumplir la reglamentación vigente sobre la materia.

En el caso de existir centros de transformación, no se podrán establecer por debajo del segundo sótano y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a la insonorización, térmicas, vibraciones, ventilación y seguridad.

El Ayuntamiento podrá autorizar la instalación de centros de transformación subterráneos en espacios de uso o dominio público.

5.1.15.- Aparatos elevadores.

Las instalaciones de ascensores, montacargas y escaleras mecánicas se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre la materia.

5.1.16.- Calefacción, acondicionamiento aire, gas, agua caliente, teléfono, antenas de televisión.

Las instalaciones citadas así como los accesorios de las mismas tales como depósitos de combustible, tanques nodrizas, contadores, etc., deberán cumplir con las condiciones vigentes y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

En particular se deberá cumplir el Real Decreto-Ley 1 de 1998, de 27 de febrero, sobre Infraestructuras Comunes en los Edificios para el Acceso a los Servicios de Telecomunicación, y el Reglamento que lo desarrolla.

5.1.17.- Señalización de fincas.

Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda de la vía en que esté situada, perfectamente visible.

5.2.- Condiciones generales de estética.

5.2.1.- Generalidades.

Será de aplicación las determinaciones que de carácter general se establecen en el artículo 4.1.5 de las vigentes NNSS. Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente estético de la zona para que no desentone del conjunto medio en que estuviese situado.

5.2.2.- Zonas no ocupadas por edificación.

Los espacios no edificados visibles desde la vía pública existentes dentro de los terrenos deberán destinarse a espacio libre o aparcamiento.

5.2.3.- Fachadas y cubiertas.

En función del tipo de construcción a que se destina el presente sector se autorizan cubiertas inclinadas y cubiertas planas.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal. Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

Lógicamente en las parcelas de naves adosadas, siempre que se traten de un proyecto global, no quedarán tales medianerías, no existiendo limitaciones al respecto. Se prohíbe de forma específica:

a) Los materiales perjudiciales o molestos para los colindantes (materiales brillantes, reflectantes, revestimiento de colores violentos, etc.).

b) No se permiten barracones, casetas, almacenes o edificios similares, excepto en el periodo de ejecución de las obras, que sean lesivos a las condiciones del paisaje.

5.2.4.- Cuerpos volados, miradores y balcones.

Se prohíben los cuerpos volados que sobrepasen las alineaciones del presente Plan Parcial, y no cumplan con los retranqueos establecidos en la ordenanza.

Dentro de las parcelas resultantes se permiten lógicamente los cuerpos volados, balcones y miradores, al ser libre la composición de la edificación.

5.2.5.- Movimiento de tierras.

Sólo podrán desmontarse tierras cuando lo exijan las obras de construcción de edificios previamente aprobados. En tales casos, los taludes deberán ser tratados de forma que no queden al descubierto zonas erosionables.

5.2.6.- Marquesinas.

Sólo se permitirán cuando queden integradas en el proyecto de construcción del edificio. En cualquier punto, la altura máxima sobre la rasante de la acera o terreno será de tres (3,00) metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 40 cm.,

con un tope máximo de vuelo de 1 metro, y respetando, en todo caso, el arbolado.

Las aguas no podrán verter a la vía pública. El espesor máximo será el 15 por 100 de su menor altura libre sobre la rasante de la acera o terreno.

5.2.7.- Toldos.

Los toldos tendrán una altura mínima respecto a la acera de 2,20 m. Su saliente será como el de los cuerpos volados. Deberán adaptarse al ritmo de los huecos.

En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de doscientos veinticinco (225) centímetros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 40 cm., respetando, en todo caso, el arbolado.

5.2.8.- Carpinterías.

Los materiales de carpintería serán de libre elección.

5.3.- Condiciones generales para la eliminación de barreras arquitectónicas.

Se deberá cumplir la Ley 1 de 1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras de Castilla-La Mancha (D.O.C.M. de 24 de junio de 1994), desarrollado por el Código de Accesibilidad, aprobado por Decreto 158 de 1997, de 2 de diciembre.

Capítulo 6.- Normas particulares para cada zona

6.1.- ORDENANZA INDUSTRIAL (I).

CONDICIONES DE VOLUMEN	
PARCELA MINIMA	Grado 1º 300 m2. Grado 2º 2.000 m2. Grado 3º 5.000 m2.
OCUPACION MAXIMA	80 %
Nº PLANTAS	Grado 1º 2 plantas Grado 2º 3 plantas Grado 3º 3 plantas
ALTURA MAXIMA	Grado 1º 8,50 m. Grado 2º 2,00 m. Grado 3º 14,00 m., se podrá autorizar una altura superior en función de las necesidades del uso a ubicar, aspecto que se deberá justificar.
EDIFICABILIDAD NETA	1,00 m2/m2
RETRANQUEOS ALINEACION	Grado 1º 5,00 m. Grado 2º 10,00 m. Grado 3º 10,00 m.
RETRANQUEOS A LINDEROS	Grado 1º 3,00 m (pudiendo ser nulo si el adosamiento es voluntario) Grado 2º 5,00 m. (Salvo naves existentes en las que se permite el adosamiento lateral). Grado 3º 5,00 m.
FRENTE FACHADA	No se establece.
FONDO MAXIMO	Estará en función de la ocupación.
APARCAMIENTOS	Una plaza por cada 200 m2 construidos según LOTAU

TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN	
TIPOLOGIA	Edificación alineada adosada EAA Edificación alineada exenta EAE
CARÁCTER PRINCIPAL	Naves industriales para uso Industrial Productivo (IP) o Industrial de Almacenaje (IA)

USOS PERMITIDOS	
RESIDENCIAL	Se permite una vivienda de 90 m2 útiles por cada 2.000 m2 industriales.
TERCIARIO	En planta baja vinculada a la industria.
OFICINAS TO	En planta baja o alta con una proporción máxima del 50% del total construido.
RECREATIVO TR	En planta baja.
GARAJE DC	En plantas sótano o baja o edificio completo.
EDUCATIVO DEDU	En planta baja vinculada a la industria.
CULTURAL D-CU-DE	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo para formación industrial o profesional.
ADMINISTRAT DAI	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo para formación industrial o profesional.
SANITARIO DSA	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo para formación industrial o profesional.

USOS PROHIBIDOS	
1. Los no contemplados anteriormente	

ZONA DE APLICACIÓN	
Parcelas INDUSTRIAL	

6.2.- ORDENANZA DOTACIONAL. EQUIPAMIENTOS (DE).

CONDICIONES DE VOLUMEN	
PARCELA MINIMA	1.000 m2, a efectos de nuevas parcelaciones.
OCUPACION MAXIMA	70 %
ALTURA MAXIMA	10,00 metros. 3 plantas. Los elementos singulares de la edificación dotacional podrán llegar hasta una altura de cuatro plantas.
EDIFICABILIDAD	1,20 m2/m2
RETRANQUEOS	No se establece.
FRENTE FACHADA	10 metros.
FONDO MAXIMO	Estará en función de la ocupación.
APARCAMIENTOS	Una plaza por cada 200 m2 construidos

TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN	
TIPOLOGIA	Edificación alineada exenta EAE Edificación tipológica específica ETE
CARÁCTER PRINCIPAL	Equipamiento y dotaciones de carácter público

USOS PERMITIDOS	
RESIDENCIAL	Se permite una vivienda por instalación y al servicio de la misma, que no podrá superar el 10% de la superficie construida de la parcela.
COMERCIAL TC	En planta baja vinculada al uso dotacional.
HOTELERO TH	En planta baja vinculada al uso dotacional.
OFICINAS TO	En planta baja, alta, o en edificio completo.
RECREATIVO TR	En planta baja, alta, o en edificio completo.
GARAJE DC	En plantas sótano o baja o edificio completo.
EDUCATIVO DEDU	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
CULTURAL D-CU-DE	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
ADMINISTRAT DAI	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
SANITARIO DSA	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.

USOS PROHIBIDOS	
1. Los no contemplados anteriormente	

ZONA DE APLICACION	
Parcelas DOTACIONAL	

6.3.- ORDENANZA ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (DV).

CONDICIONES DE VOLUMEN	
PARCELA MINIMA	No se establece
OCUPACION MAXIMA	No se establece
ALTURA MAXIMA	3,00 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades del uso a ubicar, aspecto que se deberá justificar y aprobar en sesión plenaria.
EDIFICABILIDAD	No se establece
RETRANQUEOS	No se establece.
SUPERFICIE CONSTRUIDA	Se permite como máximo la construcción de kioscos con 16 m2 de superficie construida sobre rasante, por cada espacio libre o por cada 1000 m2 de zona verde.
FRENTE FACHADA	No se establece.
FONDO MAXIMO	No se establece.
APARCAMIENTOS	No se establece

TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN	
TIPOLOGIA	Edificación tipológica específica ETE
CARÁCTER PRINCIPAL	Equipamiento de pequeño tamaño.

USOS PERMITIDOS	
COMERCIAL TC	Kioscos con superficie inferior a 16 m2.
RECREATIVO TR	Al aire libre sin construcción alguna.
GARAJE DC	Bajo rasante y con carácter público.

ZONAS VERDES DV	
INFRAESTRUCT DEIS	Bajo rasante
EDUCATIVO DEDU	Al aire libre sin construcción alguna.
CULTURAL D-CU-DE	Al aire libre sin construcción alguna.
ADMINISTRAT DAI	Kioscos con superficie inferior a 16 m2.

USOS PROHIBIDOS	
1. Los no contemplados anteriormente	

ZONA DE APLICACIÓN	
Zonas verdes	

CONDICIONES ESPECIALES (Yacimiento Boca del Egido situado dentro del DV-02)
En el caso de aparición de restos arqueológicos y/o paleontológicos durante el transcurso de las obras, será de aplicación lo dispuesto en los artículos 44.1 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español y artículo 5 de la Ley 4/1990, de 30 de mayo, del Patrimonio Histórico de Castilla La Mancha, tanto de comunicación de hallazgos por parte de cualquier agente de la obra civil como garantizar su correcta valoración antes de continuar con la ejecución del proyecto en dicha área.
Dada la alta sensibilidad de esta zona a la posible aparición de restos arqueológicos se propondrá un proyecto de revegetación paisajística basado principalmente en unas plantaciones a base de especies autóctonas arbustivas, dispuestas en rodales de planta forestal, realizando la plantación con medios manuales y bajo la supervisión de un arqueólogo Visado-Autorizado por la Delegación de Toledo de la Consejería de Cultura.
Se prohíbe toda obra civil o de infraestructura que no tenga como destino el uso o conservación de los yacimientos allí existentes.

6.4.- ORDENANZA INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS (DEIS).

CONDICIONES DE VOLUMEN	
PARCELA MINIMA	No se establece
OCUPACION MAXIMA	No se establece
ALTURA MAXIMA	4,00 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades del uso a ubicar, aspecto que se deberá justificar y aprobar en sesión plenaria
EDIFICABILIDAD	No se establece.
RETRANQUEOS	No se establece.
FRENTE FACHADA	No se establece.
FONDO MAXIMO	No se establece.
APARCAMIENTOS	Según LOTAU para las reservas de carácter público

TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN	
TIPOLOGIA	Edificación tipológica específica ETE
CARÁCTER PRINCIPAL	Infraestructuras básicas y de servicios

USOS PERMITIDOS	
INFRAESTRUCT DEIS	Bajo y sobre rasante. Permitiéndose las construcciones que sean necesarias para la actividad que se desarrolle
USOS PROHIBIDOS	
1. Los no contemplados anteriormente	
FORMA DE ACTUACIÓN	
No se establece Estos espacios podrán ser cedidos a las compañías suministradoras correspondientes.	
ZONA DE APLICACION	
Parcelas INFRAESTRUCTURAS	

6.5.- ORDENANZA RED VIARIA.	
CONDICIONES DE VOLUMEN	
PARCELA MINIMA	No se establece
OCUPACION MAXIMA	No se establece
ALTURA MAXIMA	3,00 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades del uso a ubicar, aspecto que se deberá justificar y aprobar en sesión plenaria.
EDIFICABILIDAD	No se establece.
RETRANQUEOS	No se establece.
FRENTE FACHADA	No se establece.
FONDO MAXIMO	No se establece.
APARCAMIENTOS	Según LOTAU para las reservas de carácter público

TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN	
TIPOLOGIA	Edificación tipológica específica ETE
CARÁCTER PRINCIPAL	Equipamiento de pequeño tamaño.

USOS PERMITIDOS	
COMERCIAL TC	Kioscos con superficie inferior a 16 m2.
RECREATIVO TR	Al aire libre sin construcción alguna.
GARAJE DC	Para reservas de carácter público según LOTAU. Se permite la carga y descarga.
ZONAS VERDES DV	En plantaciones de arbolado y jardinería en zonas peatonales.
INFRAESTRUCT DEIS	Bajo rasante
ADMINISTRAT DAI	Kioscos con superficie inferior a 16 m2

USOS PROHIBIDOS	
1. Los no contemplados anteriormente	
FORMA DE ACTUACIÓN	
No se establece El Ayuntamiento podrá desarrollar esta con una ordenanza de circulación y tráfico	
ZONA DE APLICACION	
Viales de dominio y uso público, rodados o peatonales.	

Capítulo 7.- Plan de etapas de ejecución

7.1.- Ejecución del plan.

La ejecución del Plan Parcial, se hará por el Urbanizador que obtenga la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora, del que forma parte el presente Plan Parcial, de acuerdo con el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. Tras la citada adjudicación se deberán asumir los compromisos de ejecución que se detallan en la propuesta de Convenio del presente Programa.

7.2.- Unidades de ejecución y etapas de urbanización.

El desarrollo del Plan Parcial se llevará a cabo por una única unidad de ejecución. Si bien el desarrollo de esta unidad se podrá realizar por fases.

Podrá edificarse cuando los terrenos hayan adquirido la condición de solar tras la urbanización del sector. No obstante también se podrá edificar cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, de acuerdo con la legislación vigente, a través del correspondiente afianzamiento, por el procedimiento que se estima oportuno.

7.3.- Plan de etapas.

Por tal motivo y tras la aprobación y la adjudicación del presente Programa de Actuación, del que este Plan Parcial forma parte de su alternativa técnica, se contará con un desarrollo por fases de superficie no inferior a 500.000 m2 cada una y plazos de ejecución de la urbanización de un año y medio para cada fase. En todo caso, se atenderá en todo momento a lo establecido en el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

En este sentido se acompaña en el documento del Programa una propuesta temporal de las fases a cumplir, en función de los compromisos que adquiere el Urbanizador.

Capítulo 8.- Avance de presupuesto económico

En la legislación vigente se establece que los Planes Parciales deberán contar con las determinaciones que indiquen la evolución económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

En el artículo 111 de la LOTAU se establecen las características de los Proyectos de Urbanización, detallándose en el artículo 115 los gastos de urbanización a tener en cuenta en desarrollo del Programa de Actuación Urbanizadora.

Los Presupuestos de ejecución de las obras de urbanización, estarán especificados en la parte correspondiente de la Proposición Jurídico-Económica que formará parte de esta Alternativa Técnica. En dicha Proposición se detallará el presupuesto económico.

Noblejas 23 de julio de 2009.-El Alcalde, Agustín Jiménez Crespo.

N.º I.- 8451